

STADT STOCKACH

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„WEISSMÜHLE
3. ÄNDERUNG“**

VOM 21.07.2010

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH
§ 13a BAUGB**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Geplante Erweiterung
- 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung
- 6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§13a Abs. 2 Satz 4 BauGB)
- 7 § 13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich
- 8 Lärmschutzgutachten
- 9 CIMA Gutachten
- 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 12 Flächenbilanz
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Bereits seit dem Jahre 2003 besteht auf dem vom Bebauungsplan umfassten Grundstück in Stockach ein Lebensmittelmarkt der Firma ALDI mit einer Verkaufsfläche von maximal 800m².

Die Firma ALDI möchte ihren Markt nun um ca. 200 m² Verkaufsfläche erweitern auf ca. 1015 m² Gesamtverkaufsfläche. Zudem sind ca. 80 m² für Erweiterung der Lagerfläche und der Anlieferung geplant. Dies macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da durch die Erweiterung des Marktes die Schwelle der Großflächigkeit überschritten wird und daher eine Sondergebietsausweisung notwendig wird.

Die Stadt Stockach hat daher am 16.09.2009 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung eines Grundstücks vorbereitet, handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er wird daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,58 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird im Bebauungsplan jedoch eine Sondergebietsfestsetzung vorgenommen. Damit ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom September 2001

Aufgrund der Abwicklung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist es nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB jedoch nicht erforderlich, eine Flächennutzungsplanänderung

durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung wie nachfolgend dargestellt anzupassen.

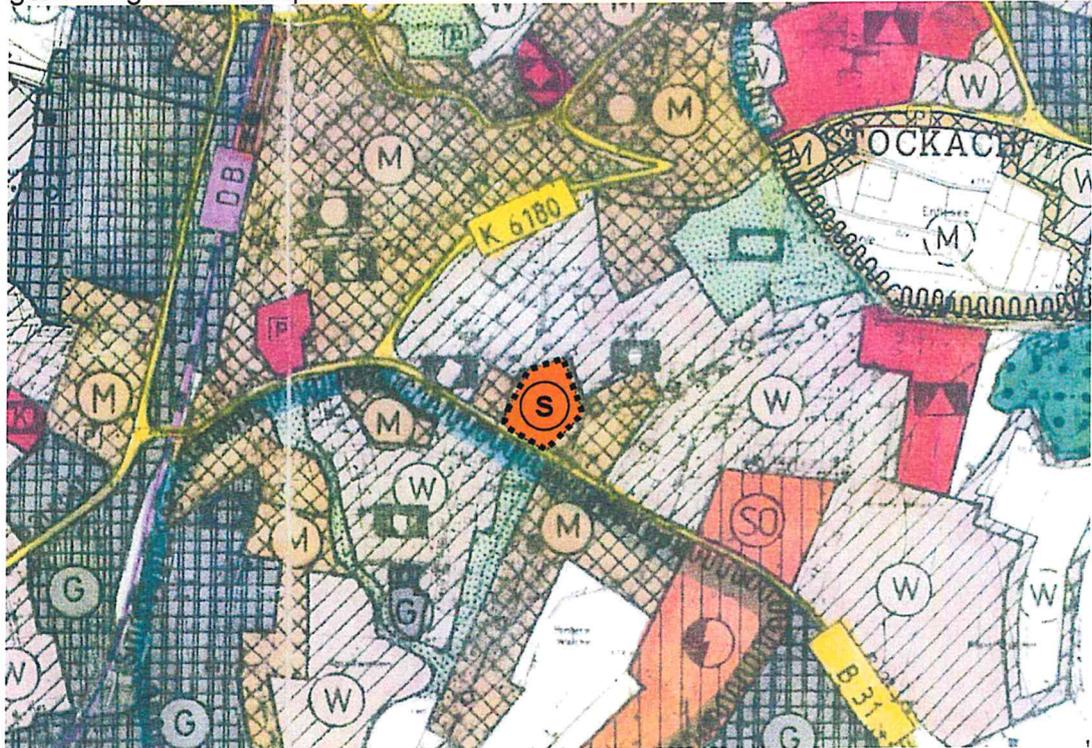


Abbildung 2: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der ursprüngliche Bebauungsplan "Weißmühle" vom 10.12.1986 sah für den vorliegenden Planbereich ein Mischgebiet mit zulässigen Einzelhandelsbetrieben bis max. 650 m² Verkaufsfläche vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 26.07.2000 wird für den zwischenzeitlich errichteten Lebensmittelmarkt die Verkaufsfläche auf 800m² erhöht und ein Sondergebiet für das Flurstück 1384/12 ausgewiesen, die unmittelbar angrenzenden Grundstücke 1385 und 1386 bleiben weiterhin ein Mischgebiet. Der Marktbetreiber bekam die Möglichkeit diese beiden Grundstücke zu erwerben und statt eines Umbaus des Marktes einen kompletten Neubau unter Einbeziehung der Grundstücke an der Ludwigshafener Straße zu verwirklichen. Der Bebauungsplan wurde mit einer weiteren Änderung (2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 26.03.2002) geändert: die zwei Mischgebiets-Grundstücke wurden zur Sondergebietsfläche hinzugenommen und ein Zufahrtsverbot von der Ludwigshafener Straße (B31) sowie bis zum einem Abstand von 20m zum Fahrbandrand wurde aufgenommen. Die maximale Verkaufsflächenbegrenzung von 800m² wurde beibehalten.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

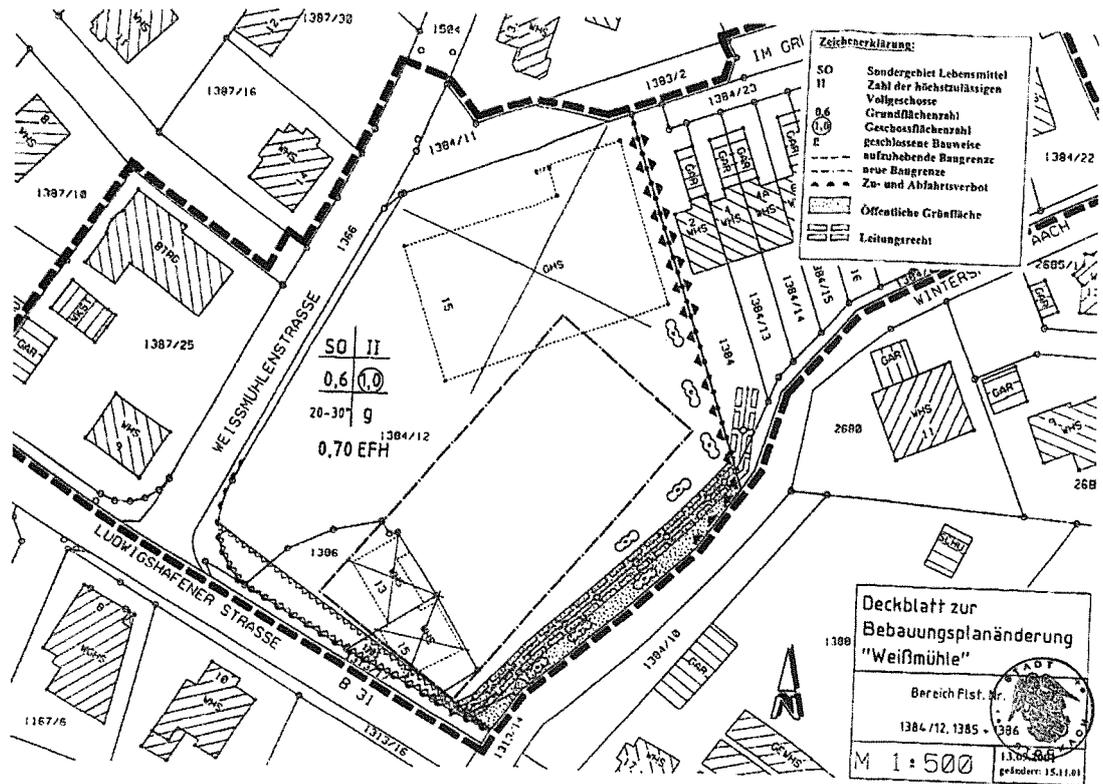


Abbildung 3: Bebauungsplan 2. Änderung "Weißmühle", rechtsverbindlich seit dem 26.03.02

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die bestehende ALDI-Verkaufsstätte in Stockach wurde 2003 in Betrieb genommen. Dieser Markt hat eine Gesamtnutzfläche von 1.314 m² mit einer Verkaufsfläche von 800m².

Neben dem Marktgebäude befinden sich auf dem Grundstück die erforderlichen Parkierungsflächen, die Randbereiche sind durch Bodendecker und Sträucher eingegrünt. Die Parkierungsfläche ist mit Bäumen gegliedert. Das Gelände ist eben und niveaugleich, lediglich zur Winterspürer-Aach fällt das Betriebsgrundstück um bis zu 2,7 m ab, während im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze das Geländeniveau um bis zu 0,7 m ansteigt.

In der näheren Umgebung befinden sich hauptsächlich Wohngebäuden. im Südosten grenzt eine Gärtnerei an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1384/12 auf dem sich der Markt befindet. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Geplante Erweiterung

Die Erweiterung umfasst einen Nutzflächenzugang von 282 m², davon entfallen 204m² auf die Verkaufsfläche. Der restliche Flächenzugang wird für die Erweiterung der Lagerfläche und der Anlieferung benötigt.

Somit entsteht eine neue Gesamtverkaufsfläche von 1.014m² bestehend aus 1.004 m² Verkauf + 9,82 m² Pfandvorraum.

Die neue Gesamtnutzfläche beträgt nach der Erweiterung 1.597 m².

Durch die geplante Erweiterung entfallen sechs Stellplätze, vier können an einer anderen Stelle ersetzt werden, sodass insgesamt 83 Stellplätzen künftig zur Verfügung stehen.

Mit dieser geplanten Verkaufs- und Nutzflächenerweiterung ist keine Erweiterung der im bestehenden Betrieb geführten Sortimente verbunden. Die Erweiterung dient der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe, der Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen und insbesondere der kundenfreundlicheren Präsentation des geführten Warenangebots.



Abbildung 4: Erweiterung einer ALDI-Verkaufsstätte, Freier Architekt Alexander Haas vom 10.06.2009

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt über die bestehende Straße „Weißmühlenstraße“, die auch bisher zur Erschließung genutzt wurde.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt, wird an den Ver- und Entsorgungsleitungen keine Veränderung vorgenommen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Das Dachflächenwasser des bestehenden Gebäudes wird über eine Versickerungsmulde entwässert und lediglich der Notüberlauf in die Winterspürer Aach eingeleitet. Das Dachflächenwasser der geplanten Erweiterung soll

ebenfalls in diese Versickerungsmulde mit Notüberlauf in die Winterspürer Aach eingeleitet werden.

6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§13a Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dabei sind die Kriterien nach Anlage 2 zum UVPG zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 0,58 ha. Die mit dem Bauvorhaben geplante Gesamtgeschossfläche beträgt ca. 1600 m² und bewegt sich damit knapp innerhalb der mit einer allgemeinen Vorprüfung zu untersuchenden Einzelvorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 UVPG. Im Folgenden wird das Vorhaben daher nach den Kriterien für die Vorprüfung (Anlage 2 UVPG) untersucht.

Merkmale des Vorhabens

Das betreffende Gelände befindet sich knapp außerhalb des durch das Einzelhandelsgutachten der CIMA definierten Innenstadtbereichs des Stadtzentrums und kann somit nicht mehr als Innenstadt integriert betrachtet werden. Dennoch möchte die Stadt auf dieser Fläche eine Entwicklung für den bereits bestehenden Lebensmittelmarkt der Firma ALDI zulassen (siehe hierzu auch Kapitel 9). Ein Großteil des Grundstücks ist durch Parkierungsflächen belegt.

Um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in diesem Bereich der Stadt Stockach weiter zu gewährleisten, soll der im Jahre 2003 errichtete Lebensmittelmarkt der Firma ALDI um ca. 200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die geplante Erweiterung orientiert sich dabei an dem Bestand und entwickelt diesen weiter. Durch die Erweiterung wird vor allem eine vergrößerte Verkaufsfläche erzielt, ein Teil der Erweiterung bezieht sich jedoch auch auf Neben- und Lagerflächen (ca. 80 m²). Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 beschränkt.

Durch die bereits bestehenden Pflanzungen entlang der Straße und Grundstücksgrenzen ist das bestehende Gebäude in das Stadtbild integriert. Die Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig erstellt und ermöglichen damit eine gewisse Versickerung des anfallenden Regenwassers an Ort und Stelle.

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt. Durch den Betrieb fallen bereits heute größere Mengen an Verpackungsmüll an, hierbei handelt es sich jedoch um recycelbare Materialien aus Kunststoff, Pappe und Holz.

Auch wenn durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ein verbessertes Warenangebot zu erwarten ist, muss nur von einer geringfügigen Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf den angrenzenden Straßen und dem Grundstück durch die geplante Erweiterung ausgegangen werden. Die bestehende Stellplatzfläche ist bereits heute großzügig angelegt, so dass zusätzliche Parkierungsflächen nicht erforderlich werden.

Durch die geplante Erweiterung des Marktes rückt die Lieferzone an die in östlicher Richtung benachbarte Wohnbebauung heran. Dieses hat eine Zunahme der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung zur Folge. Eine Schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen diese Lärmzunahme minimiert werden kann, sodass durch die geplante Erweiterung die bestehenden Lärmverhältnisse nicht verschlechtert werden.

Keine der geplanten oder zulässigen Nutzungen beinhaltet die Verwendung umweltgefährdender Stoffe oder Technologien. Unfallrisiken können daher ausgeschlossen werden.

Standort des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Innenstadt von Stockach in der Unterstadt. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden weitere Betriebe wie ein Autohaus und ein Gartenbaubetrieb.

Durch das Vorhaben werden die Versorgungsmöglichkeiten für die Bewohner Stockachs innerhalb des Stadtgebietes weiter verbessert. Auf Flächen im Außenbereich muss dabei nicht zurückgegriffen werden.

Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage eine sehr geringe und damit vernachlässigbar ökologische Empfindlichkeit. Da das Grundstück bereits bebaut ist und ein Großteil der Außenfläche Parkierungszwecken dient, ist eine weitergehende Beeinträchtigung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft nicht zu befürchten. Durch die Erweiterung des Gebäudes wird zwar geringfügig in die bestehende bepflanzte Fläche, die sich östlich des bestehenden Gebäudes befindet, eingegriffen. Durch ihre innerstädtische Lage lässt die Fläche jedoch eine Vernetzung zu anderen Grünstrukturen missen und eignete sich auch bisher nur eingeschränkt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu einer Verschlechterung der Situation kommt. Es kann dagegen positiv angemerkt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die weiteren bestehenden Grünelemente auf dem Grundstück wie die Randeingrünung des Marktes und die Stellplatzbegrünung durch Einzelbäume für die Zukunft gesichert werden. Sie beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild des Marktes positiv und gliedern die Fläche.

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an eines der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Biotop, Wasserschutzgebiet, Gebiete mit Umweltqualitätsnormen-Überschreitungen) und stellt damit auch keine Beeinträchtigung für ein solches Gebiet dar. Auch denkmalgeschützte Gebäude befinden sich nicht auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft. Stockach zählt laut Landesentwicklungsplan für die Region Hochrhein-Bodensee zum ländlichen Raum im engeren Sinne und liegt damit außerhalb der Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Nachdem sich das Gebiet innerhalb der bebauten Innenstadt Stockachs befindet, dadurch Natur und Landschaft ebenso wie die anderen Schutzgüter nicht weiter als bisher beeinträchtigt werden, für den Menschen jedoch durch die Erweiterung des bestehenden Marktes die Versorgung verbessert wird und Arbeitsplätze erhalten bleiben, ist nach Einschätzung der Stadt Stockach gemäß den Kriterien der

Anlage 2 des UVPG **KEINE** Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da aufgrund der oben dargestellten überschlägigen Vorprüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

7

§ 13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Ein bestehender Lebensmittelmarkt soll zur besseren Auslastung um ca. 200 m² Verkaufsfläche vergrößert werden und damit die Versorgung der angrenzenden Umgebung weiterhin sicherstellen. Die Bebauung auf dem Grundstück wird nachverdichtet und damit verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Wie im vorherigen Kapitel erläutert, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,58 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert, welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Neu hinzukommende Bebauung stellt einen Eingriff in Grund und Boden dar. Im vorliegenden Fall ist die Fläche die mit der Erweiterung neu überbaut werden soll aber bereits schon durch Parkplätze versiegelt, somit wird keine unversiegelte Fläche neu in Anspruch genommen. Der Eingriff in die Natur und Boden ist somit sehr gering. Zudem definiert der Gesetzgeber unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe innerhalb eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung als Eingriffe „die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)“. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich.

Ohnehin ist die Wahl einer innerörtlichen Nachverdichtung das wirksamste Mittel die freie Landschaft vor Zersiedelung zu bewahren. Zudem werden nun durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die bereits bestehenden Grünstrukturen auf dem Grundstück gesichert.

8

Lärmschutzgutachten

Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes wurde eine Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbar-

schaft durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute vom 19.11.2009 erstellt. Diese gutachterliche Stellungnahme ist den Anlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die geplante Erweiterung der Aldi-Verkaufsstätte in Stockach rückt die Lieferzone an die in östlicher Richtung benachbarte Wohnbebauung heran. Zudem erhöht sich durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche die Frequentierung des zukünftig verkleinerten Kundenparkplatzes. Dieses hat eine Zunahme der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung zur Folge. Um diese Lärmzunahme zu minimieren sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die zulässigen Lärmwerte durch die geplante Erweiterung an zwei Immissionsorten überschritten werden. Während die Überschreitung des Immissionsrichtwerts "tags" am Wohnhaus Weißmühlenstraße 14 maßgebend durch die Kunden-Pkw - insbesondere im Bereich der an die Weißmühlenstraße angrenzenden Grundstücksein-/ausfahrt - verursacht wird, sind am Immissionsort Wohnhaus Im Grün 2 die beim Warenumschlag im Bereich der zukünftigen Ladezone entstehenden Geräusche dominierend.

Da die Aldi-Grundstücksein- und -ausfahrt sich unmittelbar gegenüber der nach Südost orientierten, repräsentierten Fassade des Wohnhauses Weißmühlenstraße 14 befindet, stehen wirksame abschirmende Maßnahmen für eine Reduzierung der Lärmeinwirkung auf diesen Immissionsort nicht zur Verfügung.

Die Schallausbreitung in östliche und nordöstliche Richtung kann dagegen mit Hilfe einer **Lärmschutzwand** behindert werden, welche möglichst nahe an der maßgebenden Schallquelle, d. h. im vorliegenden Fall an der unmittelbar an die Innenrampe angrenzenden Lieferzone angeordnet wird.

Um die aus der geplanten baulichen Erweiterung resultierende Zunahme der Lärmeinwirkung auf Wohnhaus Im Grün 2 zu kompensieren, ist eine an das Gebäude dicht anschließende Lärmschutzwand zwischen Lieferzone und Kartonagenverdichter mit einer **Länge von 8,5 m und einer Höhe von 3,5 m** erforderlich. Mit dieser Lärmschutzwand wird eine Reduzierung der Lärmeinwirkung um ca. 2 dB(A) erreicht, sodass die geplante Erweiterung keine Erhöhung der Lärmeinwirkung an diesem Immissionsort zur Folge hat.

Eine Einhaltung oder gar Unterschreitung des in "allgemeinen Wohngebieten" maßgebenden Immissionsrichtwerts "tags" kann - auch mit aufwändigeren Schallschutzmaßnahmen - am Wohnhaus Im Grün 2 ebenso wenig erreicht werden, wie an der Südostfassade des Wohnhauses Weißmühlenstraße 14 unmittelbar gegenüber der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes.

Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der geringen Lärmüberschreitung nachts von 0,8 dB(A) beim Wohnhaus Im Grün 2 sind nicht erforderlich, da ein Dauerbetrieb aller klima- und/oder kältetechnischer Anlagen während der Nachtzeit auszuschließen ist.

9 CIMA Gutachten

Im November 2008 wurde von der CIMA das Gutachten „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsberei-

che / Innenstadtabgrenzung“, erstellt. Darin wurde der zentrenrelevante Einzelhandel definiert, die Innenstadt abgegrenzt und verschiedene Teilgebiete, für die es derzeit keinen Bebauungsplan gibt und in denen Vorhaben also nach § 34 BauGB beurteilt werden, bezüglich ihrer Eignung für die Ansiedlung von Märkten mit zentrenrelevanten Sortimenten bewertet.

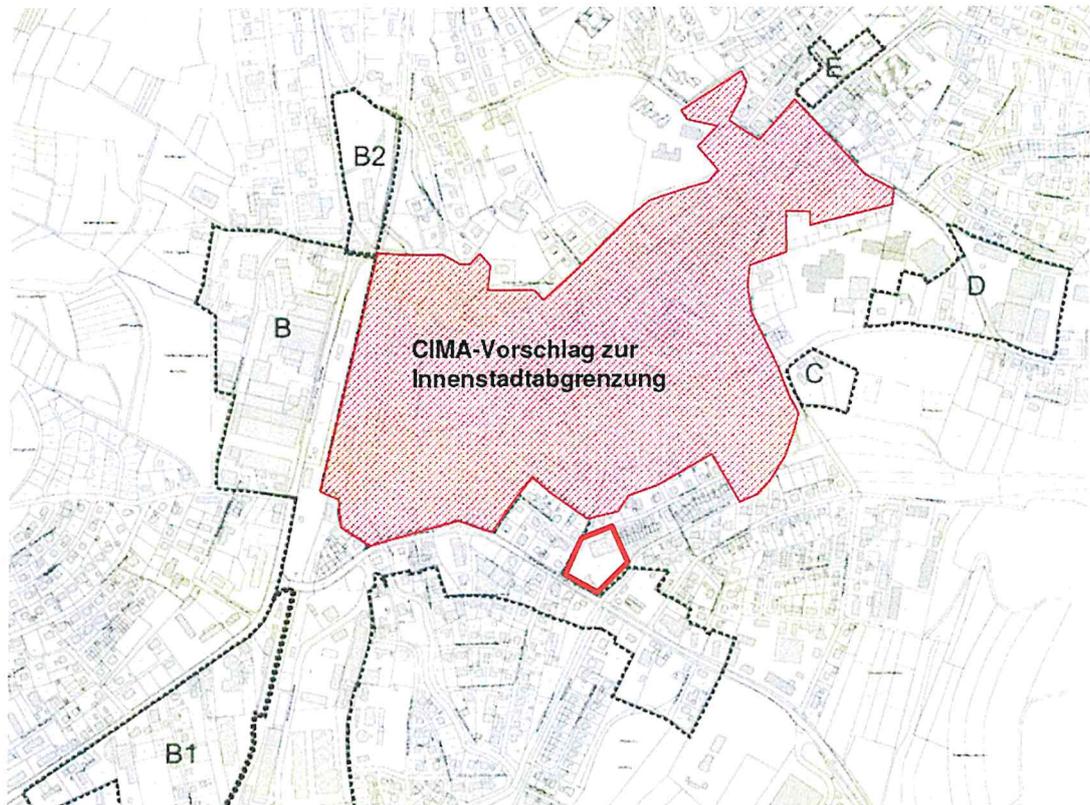


Abbildung 5: Abgrenzung der Innenstadt, CIMA GmbH, November 2008

Aus dem Gutachten geht hervor, dass sich der bestehende Aldi-Markt knapp außerhalb der abgegrenzten Innenstadt befindet und somit nicht mehr als Innenstadt integriert betrachtet werden kann. Dennoch möchte die Stadt auf dieser Fläche eine Entwicklung für den bereits bestehenden Lebensmittelmarkt der Firma ALDI zulassen.

Eine Erweiterung des Marktes wurde in dem Gutachten noch nicht berücksichtigt. Es kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass sowohl im kurzfristigen als auch im mittelfristigen Bedarf, wie auch in dem hier eher keine Rolle spielenden langfristigen Bedarf, Verkaufsflächenpotential besteht.

Da mit dieser geplanten Verkaufs- und Nutzflächenerweiterung keine Erweiterung der bereits geführten Sortimente im bestehenden Betrieb verbunden ist, ist davon auszugehen, dass somit auch keine nennenswerten zusätzlichen Kaufkraftabflüsse aus dem Ortskern stattfinden werden.

10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt

Die Firma ALDI möchte ihren Markt nun um ca. 200 m² Verkaufsfläche erweitern auf ca. 1015 m² Gesamtverkaufsfläche. Damit wird der Schwellenwert der Großflächigkeit überschritten und die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich. In den textlichen Festsetzungen wird die zukünftig zulässige maximale Verkaufsfläche definiert.

Der Standort des bestehenden ALDI-Marktes, der nun erweitert werden soll, liegt gemäß CIMA Gutachten vom November 2008 knapp außerhalb der abgegrenzten Innenstadt und kann somit nicht mehr als Innenstadt integriert betrachtet werden. Dennoch möchte die Stadt auf dieser Fläche eine Entwicklung für den bereits bestehenden Lebensmittelmarkt der Firma ALDI zulassen. Durch die Erweiterung wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert, während das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralenörtlichen Versorgung nicht beeinträchtigt werden. Dies bestätigt auch das CIMA Gutachten, welches für Stockach sowohl beim kurzfristigen als auch beim mittel- und langfristigen Bedarf weiteres Verkaufsflächenpotential sieht. Mit einer Schwächung anderer Standorte ist im Ergebnis nicht zu rechnen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

A3 Bauweise

Prinzipiell ist eine offene Bauweise für den Planbereich vorgesehen. Da der Markt aber aufgrund seiner inneren Struktur eine Gebäudelänge von mehr als 50 m benötigt, und damit die gesetzlich festgelegte maximale Gebäudelänge der offenen Bauweise überschreitet, musste für den Planbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese hebt zwar die Längenbeschränkung auf, orientiert sich aber ansonsten an der offenen Bauweise.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass der bestehende Markt mit seiner Erweiterungsfläche darin realisiert werden kann.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die Größe des Grundstücks sowie die festgesetzten Flächen zur Anordnung von Stellplätzen ermöglichen einen entsprechenden Nachweis, die Stellplätze sind im Bestand bereits vorhanden. Auf die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen wird verzichtet, da sie bei Lebensmittelmärkten nicht benötigt werden.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Oberflächenbelag Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzbindung

Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Daneben wird dem Aufheizen der Parkierungsflächen entgegengewirkt und damit das Kleinklima verbessert. Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum bzw. die Parkierungsflächen. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgaben und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

Randeingrünung

Die bestehende Randeingrünung ist zu erhalten. Sie stellt zumindest ansatzweise Lebensraum für Vögel und Insekten dar und stellt neben ihrer Funktion als Versickerungsfläche und zur Staubbindung vor allem eine positive Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild dar.

11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung tragen dazu bei, dass der Markt sich, wie im Bestand bereits geschehen, in seine Umgebung einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich am gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr stadtbildprägend, es ist daher wichtig hier Regelungen zu finden. Gerade Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht haben eine beeinträchtigende Wirkung auf die Nachbarschaft, sowie auf Fauna und Flora. Sie sind daher im Plangebiet ausgeschlossen.

12 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Sondergebietsfläche/Geltungsbereich:	ca. 5.840 qm
davon	
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.817 qm
Stellplätze und Zufahrt	ca. 2.893 qm
Fläche für Pflanzgebot	ca. 1.130 qm

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes ermöglicht und vorbereitet. Die Grundstücksfläche ist bereits im Eigentum des Betreibers, eine Bodenordnung ist daher nicht mehr erforderlich. Durch das Vorhaben entstehen der Stadt keine Kosten.

Stockach, den 22.07.2010


Rainer Stolz
Bürgermeister




Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser